TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Điều kiện cấp đổi sổ đỏ theo số đo thực tế

08:29 06/06/2024

Ranh giới thửa đất gia đình ông Đào Ngọc Vinh (Hải Dương) sử dụng ổn định lâu dài, không có tranh chấp, theo bản đồ địa chính được phê duyệt năm 2011 có diện tích 3.000 m2. Năm 2017, ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích chỉ là 1.900 m2 thuộc một phần của thửa đất.



Ảnh minh họa

Năm 2023, ông Vinh đã đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai đo đạc hiện trạng thửa đất và đề nghị cung cấp trích lục bản đồ địa chính thửa đất. Kết quả, ranh giới thửa đất hiện trạng vẫn giống như ranh giới theo bản đồ địa chính năm 2011 và diện tích thửa đất vẫn là 3.000 m2.

Ông Vinh đang đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp năm 2017 theo đúng ranh giới sử dụng đất hiện nay và diện tích theo hết ranh giới là 3.000 m2.

Ông Vinh hỏi, nguyên tắc cấp đất trong trường hợp này theo quy định tại Khoản 5 Điều 98 Luật Đất đai 2013 có được coi là trường hợp ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất hay không?

Bộ Tài nguyên và Môi trường trả lời vấn đề này như sau:

Nội dung ông hỏi chưa rõ và không có hồ sơ cụ thể, do vậy Bộ Tài nguyên và Môi trường không có cơ sở để trả lời cụ thể. Tuy nhiên, theo quy định tại Khoản 5 Điều 98 Luật Đất đai năm 2013, việc xác định diện tích chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này hoặc Giấy chứng nhận đã cấp mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì khi cấp hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế. Người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích chênh lệch nhiều hơn nếu có.

Trường hợp đo đạc lại mà ranh giới thửa đất có thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất và diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì phần diện tích chênh lệch nhiều hơn (nếu có) được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Điều 99 của Luật này.

Việc cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích tăng thêm phải căn cứ vào nguồn gốc, quá trình sử dụng đất và các giấy tờ theo quy tại Khoản 20 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP bổ sung Điều 24a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tăng thêm so với giấy tờ về quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất.

Hồ sơ thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp diện tích đất tăng thêm do nhận chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận được quy định tại Điều 2 Thông tư số 02/2023/TT-BTNMT ngày 15/5/2023 (sửa đổi, bổ sung Điều 9a của Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 quy định về hồ sơ địa chính).

Đề nghị ông tham khảo quy định pháp luật nêu trên và liên hệ với cơ quan có thẩm quyền tại địa phương để được xem xét giải quyết.

TheoChinhphu.vn